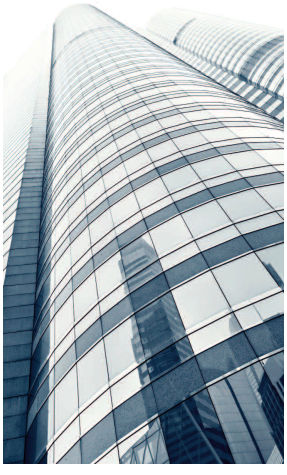
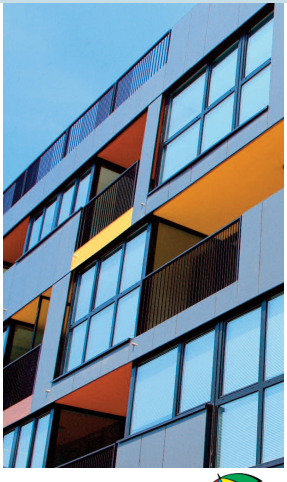
Profitez des atouts de L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ





MIEUX VIVRE Votre Argent En partenariat avec Legal & General
London 1836 - Private Banking

Démembrement de propriété ? Derrière le terme un peu barbare pour des non-initiés se cache une technique juridique astucieuse qui, par le biais de l'achat de la nue-propriété, permet de se constituer et/ou de développer un patrimoine immobilier sans impact fiscal, voire en diminuant son imposition. Le principe : vous partagez avec un usufruitier – en général un institutionnel ou une société de gestion – la pleine propriété d'un actif immobilier, en n'acquérant de votre côté que la nue-propriété.

L'investissement en nue-propriété permet de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût

Premier avantage, vous profitez d'une décote avantageuse à l'achat, avec une palette large de choix d'investissement : soit de l'immobilier en direct, soit des parts de SCPI permettant de diversifier votre mise sur des marchés porteurs (résidences séniors, centres commerciaux...). Ensuite, pendant toute la durée du démembrement, variable selon le support choisi – soit de 5 à 20 ans –, vous êtes libre de toute contrainte de gestion et d'entretien, cette charge revenant à l'usufruitier. Avec un intérêt fiscal très intéressant : puisque vous ne percevez pas les loyers, pas d'imposition sur le revenu ni de taxes foncières à acquitter. En outre, en cas d'achat à crédit, les intérêts du prêt viennent en déduction de vos revenus fonciers perçus par ailleurs. Et, si vous êtes soumis à l'ISF, la valeur de la nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette taxable.

Au terme de la période de démembrement, vous récupérez automatiquement et sans frais la pleine propriété d'un actif qui se sera valorisé au fil du temps. Vous pourrez alors choisir d'en percevoir les revenus, utiles pour financer les études de vos enfants ou compléter votre retraite, ou de le céder pour empocher vos gains. Découvrez tout ce qu'il faut savoir pour exploiter au mieux cette technique avec notre guide.

SOMMAIRE

p. 3

L'investissement en nue-propriété repose sur la technique juridique du démembrement. Décryptage.

Divers profils d'épargnants peuvent trouver leur compte avec l'achat de la nue-propriété. Tour d'horizon de 5 stratégies d'investissement.

p. 6

p. 10

Pour tirer parti de ce dispositif avantageux de placement, quelques règles ou principes s'imposent. Nos conseils.

Démembrement de propriété, mode d'emploi

L'achat en nue-propriété repose sur le principe juridique du démembrement. Fonctionnement, durée... ce qu'il faut savoir sur cette formule avantageuse.

Démembrer consiste juridiquement à scinder en deux la pleine propriété : la nue-propriété est dissociée de l'usufruit (voir lexique page suivante). En pratique, au lieu d'acheter, par exemple, un bien physique en intégralité, l'investisseur va acquérir uniquement la nue-propriété. Mais le mécanisme s'applique également aux parts de SCPI (voir page 10). Dans ce cas, l'acheteur a accès à une palette variée d'actifs immobiliers (bureaux, murs de boutiques, tertiaire...). Dans

les deux cas, le prix d'achat sera donc bien moindre. C'est là un des avantages clés de ce type de montage (voir page 6). En face, l'usufruit est attribué à un institutionnel (banque, compagnie d'assurances) ou un bailleur ou gestionnaire (privé ou social) qui se chargera de le louer. Cette répartition n'est valable que pour une durée déterminée. On parle de démembrement temporaire, par opposition au démembrement viager qui s'éteint avec le décès de l'usufruitier.

Remembrement sans frais au terme

Lorsque l'on achète la nue-propriété, une convention de démembrement est, en effet, signée entre les deux parties, le nu-propriétaire et l'usufruitier, pour une durée de cinq à vingt ans en fonction du support (pour investir sur une durée de moins de dix ans, les SCPI sont à privilégier). Au bout de ce terme, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété, sans formalités ni frais, dont il peut alors disposer à sa guise. Dans le cas d'un bien immobilier, il peut ainsi l'habiter pour son usage personnel, le louer pour en tirer des revenus complémentaires ou le céder. Il peut aussi décider de conserver le locataire en place aux mêmes conditions de loyer ou proposer un nouveau bail avec augmentation de loyer. Pour des SCPI, le nu-propriétaire, devenu plein propriétaire, peut percevoir les revenus liés à ses parts aussi longtemps qu'il le souhaite ou les revendre.

C'est au nu-propriétaire de donner congé au locataire, en respectant les délais légaux, s'il souhaite récupérer son bien au terme de l'opération

Cette souplesse et ce libre choix au moment de la sortie existent également pendant toute la durée du démembrement : vous pouvez tout à fait revendre avant le terme, aucune obligation de durée minimum de conservation n'étant exigée. Rien n'oblige non plus le nu-propriétaire à demander l'accord de l'usufruitier. Il existe, en effet, un marché de la revente de la nue-propriété avec l'aide du partenaire à qui l'on achète le bien

Bon à savoir

Usufruit
Droit d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire. L'usufruitier peut en tirer des revenus ou l'habiter s'il s'agit d'un logement.

Nue-propriété
Droit de propriété d'un bien avec certaines restrictions. Le nu-propriétaire peut vendre ou donner, mais ne peut en percevoir le revenu ou en jouir tant que l'usufruitier est en vie.

démembré. Le nouvel acquéreur profitera, lui, des mêmes avantages patrimoniaux, financiers et fiscaux que l'acquéreur initial (voir encadré ci-contre), pour une durée de démembrement plus courte.

Quant à la plus-value, dans le cas de la vente d'un logement après en avoir récupéré l'usufruit, elle sera calculée par la différence entre le prix de vente et la valeur du bien en pleine propriété à la date d'achat de la nue-propriété, soit une valeur bien plus élevée que ce qui a été réellement investi par l'épargnant. Ainsi, la plus-value considérée est minorée de fait et la taxation sur la plus-value est moins élevée (voir encadré ci-dessous).

Attention, lors de la signature de la convention du démembrement, les obligations sont fixées pour les deux parties. Ainsi, selon l'article 605 du Code civil, si les travaux de gros œuvre sont du ressort du nu-propriétaire et les charges d'entretien et de réparation de celui de l'usufruitier, le contrat peut y déroger. Les travaux de gros œuvre peuvent donc reposer exclusivement sur l'usufruitier (le bailleur). Aussi, est-il important de bien connaître son passé – son sérieux et la qualité de sa gestion locative – pour éviter les déconvenues.

Fiscalité : les avantages pour le nu-propriétaire

⊙ Impôt sur le revenu
En l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu.

⊙ Economies d'impôts sur le revenu
Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants par ailleurs ou à venir, procurant une économie d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

⊙ Economies d'impôts sur la fortune
Le montant de l'investissement en nue-propriété n'entre pas dans l'assiette taxable à l'ISF. Dans le cas d'un financement en fonds propres, la valeur de l'investissement vient minorer le patrimoine taxable.

⊙ Taxe foncière
Acquittée par l'usufruitier.

Plus-value : éxonération totale au bout de 30 ans

La plus-value est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. Depuis le 1er septembre 2013, pour l'impôt sur le revenu, des abattements sont applicables : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième année, de 4 % pour la vingt-deuxième année. Ce qui aboutit à une exonération au bout de vingt-deux ans de détention. En revanche, les abattements pour les prélèvements sociaux sont moins favorables. Ils ne sont exonérés en totalité qu'au bout de trente ans ! Dans le détail, l'abattement est fixé à 1,65 % pour chaque année de détention au bout de la sixième année et jusqu'à la vingt-et-unième année, puis 1,6 % pour la vingt-deuxième année, 9 % pour chaque année de détention à compter de la vingt-troisième année.

Investissement en nue-propriété, y avez-vous intérêt ?

Fiscalité allégée, zéro contraintes de gestion, facilité successorale : en raison de ses atouts, l'investissement en nue-propriété peut intéresser divers profils d'épargnants.

1 TICKET D'ENTRÉE RÉDUIT Pour des investisseurs en quête d'accessibilité

Un appartement flambant neuf dans le quartier prisé de Caudéran, à une dizaine de minutes en voiture de Bordeaux, vendu 2380 euros le mètre carré en nue-propriété. Son prix en pleine propriété : 4100 euros le mètre carré. Obtenir un prix décoté, c'est le premier avantage de la nue-propriété. Cette décote, fonction de la durée du démembrement, varie en général entre 30 et 50 %. Pour un achat de la nue-propriété sur une durée de quinze ans, la décote est de 40 % environ. Vous ne payez donc que 60 % du prix d'acquisition. Ce prix plus attractif permet d'avoir accès à des surfaces plus grandes que celles

Le profil idéal de l'investisseur en nue-propriété ? Fortement taxé, assujetti à l'ISF, sans besoin de revenus immédiats, et âgé de 45-50 ans

d'un bien acheté en pleine propriété. Ou à un nombre de parts de SCPI plus élevé. Dans ce cas, le prix d'achat est calculé selon une clé de répartition établie par la société de gestion. Cette clé dépend de la durée de l'usufruit (de 5 à 10 ans le plus souvent). Par exemple, pour un démembrement de 10 ans, la valeur de la nue-propriété pourra être de 63 à 70%.

Autre avantage du démembrement d'un bien immobilier : vous avez accès à des biens de qualité situé en centre-ville dans des quartiers cotés ou des immeubles de standing. Les programmes proposés dans ce type de formule d'investissement sont, en effet, sélectionnés dans des agglomérations recherchées pour leur potentiel de croissance et de revente à terme.

2 ZÉRO CONTRAINTES
Pour des investisseurs amateurs de sérénité

Pendant la durée du démembrement, le nu-propriétaire ne s'occupe de rien. Il ne gère pas les locataires : les contraintes de gestion, les loyers impayés ou la vacance locative sont donc à la charge de l'usufruitier. Sans compter que la totalité des frais de gestion, d'entretien, de remise en état ou de réparation sont aussi à la charge de ce dernier. Pour celui qui souhaite se décharger de la gestion locative, l'achat en nue-propriété est donc une bonne solution. De plus, vous êtes assuré de récupérer un bien en parfait état, remis à neuf avant l'extinction de l'usufruit par le bailleur.

3 FISCALITÉ ATTRACTIVE
Pour des investisseurs qui veulent réduire leurs impôts

D'un point de vue fiscal, l'investissement en nue-propriété permet de ne pas alourdir l'imposition des revenus dans la mesure où le nu-propriétaire ne perçoit pas de revenus fonciers, sans compter l'exonération d'impôts locaux, notamment la taxe foncière. Il faut savoir aussi que dans le cas où l'achat de la nue-propriété se fait à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers perçus par ailleurs ou à venir. Attention, cette possibilité n'est envisageable que si le détenteur de l'usufruit est un bailleur

social (OPAC, ESH, organismes du 1 % logement). L'option est très intéressante pour les contribuables fortement imposés qui peuvent alors créer du déficit.

Pour ceux qui sont soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'investissement en nue-propriété est un bon moyen de limiter la taxation, les biens acquis par ce biais ne rentrant pas dans l'assiette. Il peut alors être judicieux d'arbitrer une partie de son patrimoine financier vers des produits de nue-propriété, SCPI notamment. En revanche, les dettes afférentes à la nue-propriété ne peuvent plus être déduites de l'actif taxable à l'ISF depuis la loi de finances rectificative pour 2013.

4 TRANSMISSION OPTIMISÉE
Pour des investisseurs qui anticipent leur succession

L'investissement en nue-propriété permet également d'optimiser la transmission de votre patrimoine dans la mesure où la donation se fait sur la seule valeur de la nue-propriété, permettant donc de réduire les droits de succession. Pour le calcul de cette dernière, l'âge du donateur est déterminant (voir tableau). Plus ce dernier est âgé, plus la valeur de la nue-propriété se rapproche de celle du bien. Dans le cas d'une personne de 50 ans qui souhaite transmettre la nue-propriété d'un logement de 400000 euros, l'économie fiscale sur la succession sera conséquente. La valeur taxable du bien sera de 160000 euros (40 % de 400000). Le donateur bénéficiant d'un abattement de 100000 euros, il ne sera imposé que sur 60000 euros. Ce qui donne en appliquant le barème des donations-successions, un impôt de 10194 euros. S'il avait transmis le bien en pleine propriété, les droits à acquitter se seraient élevés à 58194 euros, la valeur prise en compte s'élevant à 300000 euros.

Transmettez au plus tôt !

Age	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
Plus de 90 ans	10 %	90 %

A noter : il est possible de donner temporairement l'usufruit à son enfant ou de donner la nue-propriété avec réserve d'usufruit. Dans ce dernier cas, cela permet de continuer à bénéficier des revenus fonciers, après une période de gestion assurée par le bailleur. A leur décès, le ou les enfants récupèrent la pleine propriété du bien sans frottement fiscal dans la mesure où la donation a déjà été faite.

5 RETRAITE AMÉLIORÉE
Pour des investisseurs à la recherche de revenus

Dans une perspective de long terme, l'in-

vestissement en nue-propriété est parfaitement adapté à la préparation de la retraite. Vous êtes propriétaire de votre résidence principale et vous avez en projet de déménager au moment de votre cessation d'activité ? Au lieu de vendre votre bien et d'en racheter un autre le moment venu, vous pouvez acquérir un appartement décoté et y habiter une fois le démembrement terminé. Si vous vous y prenez à partir de 45 ans, l'effort à fournir sera minime : traditionnellement, c'est à ce moment-là que votre carrière est à son top, donc vos revenus les plus élevés. Les plus perfectionnistes pourront s'arranger pour faire coïncider la date de leur départ à la retraite (voir encadré ci-dessous) avec celle où ils pourront récupérer la pleine propriété du bien.

Mais qui dit retraite dit aussi se constituer un complément de revenus. En sus d'un ou de plusieurs contrats d'assurance vie, l'argent investi en nue-propriété permet de se constituer à moindre coût et sans impact fiscal sur la durée des revenus additionnels au moment de la cessation d'activité professionnelle. En effet, dès lors que le nu-propriétaire dispose de la pleine propriété, il peut percevoir des revenus locatifs similaires à ceux du marché s'il décide de louer son logement ou bien s'il conserve ses parts de SCPI.

Dans cette optique patrimoniale, les SCPI sont particulièrement recommandées, leur vocation étant de distribuer des revenus réguliers, stables et de bon niveau. Bénéfice : l'épargnant n'aura investi qu'environ 60 % de la valeur du bien (immobilier physique avec démembrement sur 15 ans) ou 70 % de la valeur des parts (SCPI avec démembrement sur 10 ans).

Retraite : des revenus complémentaires indispensables

La pension que vous toucherez une fois à la retraite (voir les âges de départ ci-dessous) sera inférieure à vos derniers revenus d'activité. Le taux de remplacement, c'est-à-dire le rapport entre la première pension et le dernier revenu, varie selon différents critères. Ainsi, plus votre revenu sera élevé, plus le taux sera bas. Un cadre gagnant 7 400 euros bruts mensuels se verra ainsi appliquer un taux de remplacement de 56 %. D'où l'importance de se constituer par le biais de l'épargne et de l'investissement des revenus additionnels.

Quand et à quel taux partir

Date de naissance	Age légal [1]	Age du taux plein automatique [2]
Avant le 01-07-1951	60 ans	65 ans
Deuxième semestre 1951	60 ans et 4 mois	65 ans et 4 mois
1952	60 ans et 9 mois	65 ans et 9 mois
1953	61 ans et 2 mois	66 ans et 2 mois
1954	61 ans et 7 mois	66 ans et 7 mois
1955 ou après	62 ans	67 ans

(1) Ces âges légaux sont aussi les âges minimaux pour toucher sa complémentaire à la Cipav, CARMF, Cavamac, CAVP, CARCDSF, RAFP, MSA et au RSI.
(2) Ces âges du taux plein sont aussi ceux auxquels vous pouvez toucher votre complémentaire sans abattement à la CARCDSF et à la Cavamac.

Comment investir : posez-vous les bonnes questions

Immobilier en direct, SCPI, prix, emplacement... les critères à vérifier avant de se lancer.

Quels biens privilégier ?

Pour l'investisseur en nue-propriété le choix ne se limite pas uniquement à l'immobilier physique. Ce dispositif a été étendu aux SCPI, autrement dit les sociétés civiles de placement immobilier. Le principe de l'investissement en SCPI ? Vous achetez des parts de sociétés qui investissent dans de l'immobilier professionnel – mètres carrés de bureaux, murs de boutiques, entrepôts... mais aussi en résidences services comme les Ehpad, résidences médicalisées pour les seniors ou les résidencs étudiantes – ou résidentiel. Elles assurent la gestion locative du parc, se char-

gent de trouver les locataires, rénovent les biens et versent aux porteurs une quote-part des loyers encaissés au prorata de leur nombre de parts.

Dans le cadre d'un investissement en nue-propriété sur des SCPI, vous êtes gagnant sur plusieurs tableaux : vous profitez d'abord des atouts de la nue-propriété, notamment en termes de fiscalité. Pour un foyer fortement imposé, avec un patrimoine important soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), le démembrement de SCPI permet d'éviter la taxation, car seul l'usufruit y est soumis. De plus, le nu-propriétaire ne percevant pas les loyers, il n'y a pas d'impact non plus sur l'impôt sur le revenu. Vous pourrez, par ailleurs, mettre en place les mêmes stratégies patrimoniales que pour un bien physique, notamment de préparation pour la retraite (voir page 9).

A ces avantages s'ajoutent ceux propres aux SCPI : les risques (vacances, impayés...) sont mutualisés, donc fortement diminués, puisqu'une SCPI investit sur toute une palette d'actifs et non sur un seul. Sans compter la diversification sectorielle apportée par ce type de support : bureaux, magasins, mais aussi ces dernières années de nouvelles thématiques comme le tertiaire en Europe, le tourisme ou le logement social. Attention cependant, comme pour un investissement en immobilier physique (voir paragraphe suivant), à respecter les critères essentiels de sélection pour miser sur la bonne SCPI, notamment sur la qualité de gestion de la société. Pour limiter le risque, mieux vaut également répartir les sommes allouées sur plusieurs marchés d'investissement (résidentiel et bureaux, par exemple). En sachant que les SCPI sont avant tout des produits de diversification patrimoniale, qui à ce titre ne doivent pas dépasser plus de 10% de votre patrimoine.

Avec les SCPI, vous profitez d'une exposition à des secteurs **très rentables comme les centres commerciaux**

Acheter la nue-propriété sur des SCPI présente un autre atout : la durée du démembrement est plus courte et varie de 5 à 10 ans en général. Au terme de ce délai, l'investisseur redevient plein propriétaire des parts de SCPI et en perçoit les revenus.

Acheter des parts de SCPI démembrée permet aussi de bénéficier d'une décote de 20 à 35 % sur le prix de souscription. Vous pourrez donc acquérir un plus grand nombre de parts et encaisser à terme plus de revenus.

A quel prix acheter ?

Le prix est un critère crucial à apprécier avant de se lancer dans l'investissement en nue-propriété. Il faut que le prix d'acquisition se rapproche de celui du marché, dans la ville et le quartier où est situé le logement. Si vous visez l'ancien, gardez en tête que les prix ne sont pas à comparer avec ceux du neuf, toujours plus élevés. Par ailleurs, il convient de sélectionner avec soin l'emplacement du bien, avoir un minimum d'affectif dans la ville où l'on achète la nue-propriété. Et si vous comptez louer votre bien au terme du démembrement, assurez-vous que la demande locative y soit soutenue et solvable.

Ces règles s'appliquent aussi aux SCPI. Mais, outre l'évaluation de la diversité et de la qualité du patrimoine, accessibles via les rapports d'activité de la société notamment, il faudra en plus s'intéresser au montant des réserves de distribution ainsi qu'à la politique de provisions pour travaux. L'objectif : déceler les SCPI qui distribuent trop de revenus alors que leur parc locatif se dégrade et que leurs locataires se font rares. Dernier point sur lequel être vigilant : se renseigner sur le bailleur, en veillant à ce que ce dernier ait pignon sur rue et les reins solides afin de faire face à d'éventuels gros travaux.

Neuf ou ancien, attention à **ne pas surpayer le bien au mètre carré**

Guide réalisé par MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT - Septembre 2014

GROUPE EXPRESS ROULARTA
Siège social : 29, rue de Châteaudun, 75009 Paris,
RCS 552 018 681 Paris
Réalisation : Silvia Simao (éditorial) et Valérie Hountchégnon (maquette)
Crédits photos : Thinkstock

La reproduction totale ou partielle des articles publiés sans accord écrit de la société Groupe Express Roularta est interdite conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique. Mieux Vivre Votre Argent est une marque du Groupe Express Roularta.

La marque et le logo Legal & General sont déposés par le groupe Legal & General en France qui en est propriétaire. Toute reproduction totale ou partielle de la marque et/ou du logo sans accord préalable est interdite (article L713-2 et L713-3 du Code de la propriété intellectuelle).

MIEUX VIVRE Votre Argent

En partenariat avec

Legal & General
London 1836 - Private Banking